



# MASKU

## RIVIERAN ASEMAKAAVAN MUUTOS EHDOTUS

Käsittää Maskun Rivieran alueen kiinteistöjä, korttelit 500-509 sekä yleisiä alueita. Muodostuu korttelit 500-509 sekä lähivirkistys-, suojaviher-, vesi- ja katualuetta. Tonttijako on ohjeellinen.

### ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

AKR

Asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialue.

KTY-1

Toimitilarakennusten korttelialue.

Alueelle saa rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia tuotanto- ja varastorakennuksia. Alueelle ei saa rakentaa asuintiloja.

KL-1

Liikerakennusten korttelialue.

Alue on tarkoitettu ensisijaisesti ravintolarakennusta, taksiasemaa, joukkoliikenneterminaalia ja polttoaineen jakeluasemaa varten. Alueelle saa rakentaa yhden, enintään 30m korkean mainospylonin.

KM-1

Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa enintään 6000 k-m<sup>2</sup>:n laajuisen vähittäiskaupan suuryksikön.

Alueelle saa rakentaa ns. paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan myymälätiloja, laajan tavaravalikoiman myymälätiloja, päivittäistavaran myymälätiloja ja muita liiketiloja, kuten oheismyymälöitä, ravintolatiloja ja toimistotiloja, julkisia palvelutiloja. Myymälöille sallitusta 6000 k-m<sup>2</sup>:sta saa olla päivittäistavara-kaupan myymälän osuutta korkeintaan 3000 k-m<sup>2</sup>. Alueelle saa rakentaa julkisia ja yksityisiä palvelutiloja, työskentely- ja toimistotiloja sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia tuotanto- ja varastotiloja. Alueelle ei saa rakentaa asuintiloja.

Alueelle saa rakentaa asemakaavassa osoitetun enimmäisrakennusoikeuden estämättä yleiselle jalankululle varattuja valokatteisia tiloja ja niihin liittyviä yhdyskäytäviä, pysäköintitiloja, väestönsuojia, varastotiloja, teknisiä tiloja, huoltoliikenneväyliä, sähkönjakelun ja tietoliikennejärjestelyjen edellyttämiä tiloja sekä yhdyskuntateknisen huollon tiloja. Tekniset tilat tulee suunnitella rakennusten muun julkisivun kanssa yhtenäiseksi kokonaisuudeksi. Alueen länsiosiin saa rakentaa yhtenäisen maisema-aidan ja korttelialueen yhteisen enintään 30m korkean mainospylonin.

VL

Lähivirkistysalue.

EV

Suojaviheralue.

W

Vesialue.

/s-1

Lähiluonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue, jolla ympäristö tulee säilyttää luonnontilaisen kaltaisena. Alueen metsänhoidossa tulee erityisesti säilyttää metsäkokonaisuus ja välttää laajoja luonnontilaa rikkovia toimenpiteitä. Aluetta tulee tarvittaessa ennallistaa luonnontilaisen kaltaiseksi metsänhoidollisin toimenpitein. Alueelle saa toteuttaa keskeiset virkistysreitit.

---

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

—

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

—

Ohjeellinen tontin raja.

- - -

Osa-alueen raja.

- - - - -

Ohjeellinen osa-alueen raja.

500

Korttelin numero.

1

Ohjeellisen tontin numero.

KANKAISTEN

Kadun nimi.

II

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

13350

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

$e=0.35$

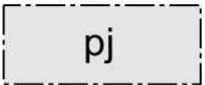
Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/ rakennuspaikan pinta-alaan.



Rakennusala.



Rakennusalan osa, jolle saa rakentaa auton säilytyspaikkoja, jätekatoksia ja muita kiinteistövarastoja.



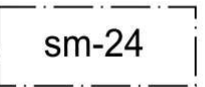
Rakennusalan osa, jolle saa rakentaa polttoaineen jakelupisteen.



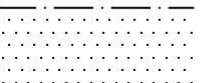
Ohjeellinen alueen osa, jolle saa rakentaa puistomuuntamon.



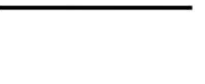
Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alueen osa, jolla ei saa suorittaa luonnontilaa muuttavia toimenpiteitä tai kaataa varttunutta puustoa muista, kuin liikenneturvallisuussyistä.



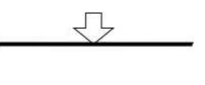
Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolailla rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös (tie).



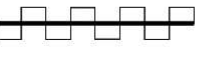
Istutettava alueen osa.



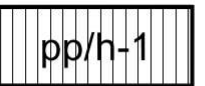
Katualue.



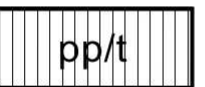
Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



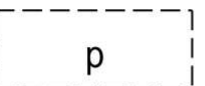
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katualue, jolla huoltoajo on sallittu. Huoltoajoyhteys tulee varustaa shikaaniesteellä tai muutoin estää raskaan ajoneuvoliikenteen kulku alueen läpi.



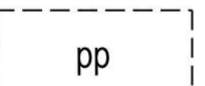
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katualue, jolla tontille ajo on sallittu.



Ohjeellinen ajoyhteys.



Ohjeellinen pysäköimispaikka.



Ohjeellinen virkistysreitti.

## YLEISMÄÄRÄYKSET:

### RAKENTAMISTAPA JA PIHA-ALUEET

Rakentamisessa on pyrittävä korkeaan energiatehokkuuteen.

KM-1, KL-1 ja KTY-1 -alueilla on kiinnitettävä erityistä huomiota laadukkaan julkiskuvan toteuttamiseen ympäröivien teiden ja väylien suuntaan. Korttelialueilla huoltotoiminnot ja ulkovarastointi on rajattava yhtenäisillä aidoilla tai katoksilla, jotka sopivat ympäristön rakentamiseen. Aidat tai katokset on rakennettava ennen varastoinnin aloittamista.

Rakennuslupavaiheessa on asemapiirroksella esitettävä koko tontin käyttösuunnitelma, jossa tulee esittää korttelin yhteisjärjestelyt, kasvillisuus ja laskelma maarakentamisen massatasapainosta. Erityistä huomiota on suunnittelussa kiinnitettävä rakennusten, pihojen, pysäköintialueiden sekä huoltoalueiden ja -yhteyksien sovittamiseen tontille sekä luonnon monimuotoisuuden ja viihtyisän ihmisten ympäristön vaalimiseen monikerroksisen ja monimuotoisen kasvillisuuden avulla. Pihat tulee toteuttaa vehreänä ja viihtyisänä yhtenäisenä kokonaisuutena mahdollisten tonttien välillä. Pihaille tulee toteuttaa riittävästi sääsuojia ja vehreitä oleskelualueita. Tontin rakentamiselle ja liikenteelle osoittamattomat osat tulee hoitaa luonnontilaisen kaltaisina tai istuttaa kaavamerkinnoissa osoitetun lisäksi. Mahdollisuuksien mukaan tulee suosia monimuotoista ja luonnontilaisen kaltaista kasvillisuutta ja säilyttää olevia edustavia puuryhmiä. Pysäköintialueet tulee puu- ja pensasistutuksin jäsenellä enintään 20 autopaikan osiin. Katualueisiin tulee rajautua puu- ja pensasistutuksilla tai luonnontilaisen kaltaisella kasvillisuudella huomioiden liikenteen näkemäalueet. Rakentamisen ja liikennöinnin ulkopuolisilla alueilla tulee olla tarkoituksenmukaisesti eri puolille tonttia sijoitettuna puuvartisia kasveja vähintään:

- pensaita 1 kpl/20 m<sup>2</sup>
- puita 1 kpl/40 m<sup>2</sup>

Rakennuslupaa haettaessa tai laajoja maarakennustöitä suunniteltaessa tulee tehdä laskelma maamassojen massatasapainosta. Alueen maarakentamisessa syntyviä ylijäämämassoja tulee pyrkiä hyödyntämään piha-alueiden maisemoinnissa ja maaston muotoilussa sekä mahdollisuuksien mukaan lähialueen maarakentamisessa. Korttelialueella tulee tonttia rakennettaessa syntyvää louhekiveä käyttää tontilla esimerkiksi kivimuureissa, maastonmuotoilussa tai kiveyksissä. Mikäli maamassoja jää runsaasti yli, tulee arvioida niiden mahdollista käyttöä lähialueella. Mikäli maamassoja tarvitaan runsaasti lisää, tulee arvioida mahdollisuutta hyödyntää lähialueen ylijäämämassoja. Tarpeetonta louhimista ja tontin pengertämistä tulee kuitenkin ylipäänsä välttää.

### AUTO- JA POLKUPYÖRÄPAIKAT

Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään seuraavasti:

- KM-1 -korttelialueella 1 ap /50 k-m<sup>2</sup> liiketilaa ja 1 ap /150k-m<sup>2</sup> muuta tilaa
- KL-1 -korttelialueella 1 ap /40 k-m<sup>2</sup> liiketilaa
- KTY-1 -korttelialueella 1 ap /150 k-m<sup>2</sup>
- AKR -korttelialueella vähintään 1 ap /85 k-m<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 1 ap /asunto

Autopaikat saa kiinteistöjen välisin sopimuksin sijoittaa viereiselle kiinteistölle.

Polkupyöräpaikkoja tulee rakentaa vähintään seuraavasti:

- KM-1 -korttelialueella 1 ppp /80 k-m<sup>2</sup> liiketilaa ja 1 ppp /150k-m<sup>2</sup> muuta tilaa
- KL-1 -korttelialueella 1 ppp /50 k-m<sup>2</sup> liiketilaa
- KTY-1 -korttelialueella 1 ppp /150 k-m<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 1 ppp / 2 työntekijää
- AKR -korttelialueella 2 ppp /asunto

Polkupyöräpaikoista vähintään puolet tulee sijoittaa katettuun ja runkolukittavaan tilaan.

KM-1, KL-1 ja KTY-1 voidaan poiketa yllä luetellusta auto- ja polkupyöräpaikkatarpeesta erillisen työntekijä- ja asiakasmäärään perustuvan tarveselvityksen perusteella, mikäli tilojen tarkempaan käyttötarkoitukseen perustuva todellinen tarve eroaa huomattavasti. Tällöin autopaikkoja tulee toteuttaa vähintään 1 ap / työntekijä ja polkupyöräpaikkoja vähintään 1 ppp / 2 työntekijää sekä tarkoituksenmukaiset asiakaspysäköintipaikat.

## YHTEISJÄRJESTELYT JA TEKNIikka

Mahdollisen tonttijaon yhteydessä on huolehdittava ja sallittava yhteisjärjestely asemakaavassa osoitettujen huoltoajoyhteyksien järjestämiseksi. Tontin rajalla voi jättää palomuurin rakentamatta edellyttäen, että henkilö- ja paloturvallisuudesta huolehditaan hyväksyttävien järjestelyin.

Korttelialueille saa rakentaa tarpeelliset puistomuuntamot. Rakennuksiin saa sijoittaa sähköjakelumuntamon ja tietoliikennekeskuksen kaavaan merkityn enimmäisrakennusoikeuden estämättä.

Korttelialueella tulee sallia yhdyskuntateknisten maanalaisten johtojen tarvitsemien rasitteiden perustaminen.

Korttelialueella on varauduttava uusiutuvan energian hyödyntämiseen. Rakennuslupavaiheessa tulee esittää arviointi tontin uusiutuvan energian hyödyntämismahdollisuuksista.

## HULEVEDET

Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää hulevesien hallintasuunnitelma, jossa kuvataan tontilla tehtävän hulevesien hallinnan menetelmät, mitoitus sekä rakenteet. Hulevedet tulee johtaa osoitetuille viivytysalueille tai viivyttää tontilla. Läpäisemättömiä pintamateriaaleja tulee välttää niillä tontin osilla, joilla se on luontevaa ja mahdollista. Liikennöitävien alueiden vedet tulee suodattaa ennen niiden viivyttämistä. Tarvittaessa tulee toteuttaa öljynerottelu niille liikennöidyille alueille, joilla toiminta aiheuttaa erityisen hulevesien liikaantumisriskin. Mahdollisesti haitta-aineita sisältäviä hulevesiä ei saa johtaa pohjavesialueelle.

## MELUNTORJUNTA

Suunnittelussa tulee huomioida liikennemelun torjunta rakennusten ja rakenteiden sijoittelulla sekä julkisivurakenteissa siten, että valtioneuvoston yö- ja päivämelun ohjearvot eivät ylity sisä- ja ulkotiloissa: Liike- ja toimistohuoneet tulee sijoittaa ja rakentaa niin, että niissä sisämelu ei ylitä 45 dB(A):n ohjearvoa. AK-korttelialueilla asuinhuoneistot tulee sijoittaa ja rakentaa niin, että niissä sisämelu ei ylitä päiväaikaan 35 dB(A):n ja yöaikaan 30 dB(A):n ohjearvoa. Pihoille tulee osoittaa tarkoituksenmukaiset suojaisat oleskelualueet, joilla melutaso ei ylitä päiväaikaan 55 dB(A):n ja yöaikaan 50 dB(A):n ohjearvoa.

Pohjakartta on tarkistettu 20.7.2023 ja se täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

Hyväksytty kunnanvaltuustossa		12.2.2024 § 3	
Kaavaehdotus nähtävillä		27.9. - 2.11.2023	
Valmisteluaineisto nähtävillä		20.10. - 23.11.2022	
MASKU RIVIERAN ASEMAKAAVAN MUUTOS		Mittakaava	1:2000
		Koordinaattijärjestelmä	ETRS-GK22
Pääsuunnittelija	Petri Tuormala, projo.fi	Suunnitteluala	Piiirustuksen numero nn
Piirtäjä	Jussi Partanen, arkjp.fi		
Tiedosto	2023-11-27-Riviera-ehdotus-hyväksytty.dwg	YKS	EHDOTUS (HYV.)
Päiväys	27.11.2023		